平成23～25年度・指定管理者評価シート

指定管理者名	摂津都市開発(株)	施設名	フォルテ摂津自動車駐車場

評価　A　優れている　7点、　B　適正　5点、　C　努力が必要　3点、　D　改善が必要　1点

判断基準項目	評価	
1．適切な管理運営の確保		
1－1　施設の設置目的、基本方針等 自動車駐車場の設置目的は、本市内の道路交通の円滑化を図り、公衆の利便に資するためである。この設置目的に適合する運営がなされたか。	指定管理者 B	市 B
指定管理者記入欄 【アピールポイント】 設置目的を理解した上で、管理運営にあたっている。 JR千里丘駅前の商業施設との連携により、公衆の利便性を高めている。 施設の供用にあたっては、住民の平等利用を確保している。	市記入欄 【評価の理由】 従事者が自動車駐車場の設置目的を理解し、適正な管理運営が出来ている。	
1－2　適切な管理の履行 開場時間、個人情報の管理、定期報告等は、仕様どおり遵守されているか。	指定管理者 B	市 B
指定管理者記入欄 【アピールポイント】 供用時間等について、協定書及び仕様書のとおり実施している。 定期報告について、月次報告、年度報告により詳細に報告している。 個人情報について、適切な管理を行っている。	市記入欄 【評価の理由】 供用時間や業務報告書は仕様通りに遵守されている。定期契約者情報については、有人時間帯以外は事務所と駐輪場を施錠し、適切に管理されている。	
1－3　職員の状況 職員の勤務形態、人員体制は適切か、また、職員による利用者への接遇は良好か。	指定管理者 B	市 B
指定管理者記入欄 【アピールポイント】 仕様に基づいたうえで、料金所・誘導・巡回を適切かつ効率的に配置している。 服装を清潔に保ち、挨拶の徹底等で良好な接遇に努めている。 利用者より接遇に関する苦情はほとんどない。	市記入欄 【評価の理由】 ローテーション化するなど、効率的な人員配置が出来ている。配置されている職員の接遇について、市への苦情はほとんどなく、良好である。	

平成23～25年度・指定管理者評価シート

指定管理者名	摂津都市開発(株)	施設名	フォルテ摂津自動車駐車場

評価　A　優れている　7点、　B　適正　5点、　C　努力が必要　3点、　D　改善が必要　1点

判断基準項目	評価	
	指定管理者	市

1－4　職員への研修の実施

施設運営や管理に必要な知識、利用者への接遇等に関する研修が計画的に実施されているか。

指定管理者	市
B	B

指定管理者記入欄	市記入欄
【アピールポイント】 利用者からの問合せに答えられるよう、使用料金、営業時間等の確認している。 機械設備等の知識は担当者を中心に取扱説明書等により確認するとともに、現場において適宜再確認し、知識の定着を図っている。 担当者を中心に利用者の利便を図るよう意見交換するとともに、言葉遣い、態度等に注意を払っている。	【評価の理由】 施設運営にかかる知識の定着のため、指導を徹底しており、利用者に対する態度は良好である。接遇等に関する研修を計画的に実施し、更に利用しやすい駐車場になるよう、従事者1人1人のスキルアップに努めて頂きたい。

1－5　業務日誌の作成

業務日誌等は適切に記入、整備され、保管されているか。

指定管理者	市
B	B

指定管理者記入欄	市記入欄
【アピールポイント】 業務日誌等により、利用状況は毎日報告を受け、社員全員に回覧し、適正な運営に資するよう活用している。 業務日誌等は適切に記入し、保管している。	【評価の理由】 業務日誌等は適切に記入、管理、活用されている。

2.　利用者サービスの維持向上

2－1　利用状況

利用の実績、施設の稼働率に向上が見られるか。あるいは減少した場合は合理的な理由があるか。

指定管理者	市
B	B

指定管理者記入欄	市記入欄
【アピールポイント】 平成24年7月の料金改定後、総台数は増加しているが、売上は伸び悩んでいる。 周辺にコインパーキングが低料金で営業している影響もうかがえる。 JR千里丘駅前で、雨に濡れずに駅にも商業施設にも連絡している恵まれた立地条件により、定期利用者等固定した利用者を確保している。	【評価の理由】 利用台数は増加している。歳入の減少については料金改定及び周辺の状況を考えると致し方ない部分がある。

平成23～25年度・指定管理者評価シート

指定管理者名	摂津都市開発(株)	施設名	フォルテ摂津自動車駐車場

評価　A　優れている　7点、　B　適正　5点、　C　努力が必要　3点、　D　改善が必要　1点

判断基準項目	評価	
	指定管理者	市
2－2　サービス内容の向上 利用者サービスの向上のための取組を行っているか。	B	B

指定管理者記入欄	市記入欄
【アピールポイント】 利用料金・時間は、駐車場内だけでなく、フォルテビル内でも分かりやすく掲示している。 地下2階と地下1階に施設があるが、一方通行で相互に行き来ができないため、地下1階が満車時は看板で目にとまりやすいように表示している。 ビル内にあるため、商業施設の閉店時間にあわせ、ビル入口に看板を設置し、利用者の誘導をしている。 摂津市の第三セクターとして、市役所担当者・管理組合等地域との融合的な連携を生かして、市民目線での管理に努めている。	【評価の理由】 利用者にとって目に止まりやすい位置へ看板を設置し、案内を行うなど、適切なサービス提供が出来ている。

2－3　利用者からの意見抽出、苦情等の処理 利用者が意見を述べやすい環境を整備しているか、 また速やかに対応できる体制を整備しているか。	指定管理者	市
	B	B

指定管理者記入欄	市記入欄
【アピールポイント】 有人管理の利点を生かし、常に意見を述べやすい環境を整備し、利用者から直接話を伺う機会が多く、現場社員が利用者から伺った声は、緊急時以外は翌朝口頭で報告があり、日誌に記載し、回覧している。意見は周知し、共通理解に役立てている。 改善につながる意見は即時対応している。 苦情には迅速に対応し、社員に周知するとともに、市役所担当者とも連絡を密に取っている。	【評価の理由】 利用者の意見を聞き、すぐに実施出来るものを迅速に対応している点は評価できる。苦情対応についても適正に対応している。

平成23～25年度・指定管理者評価シート

指定管理者名	摂津都市開発(株)	施設名	フォルテ摂津自動車駐車場

評価　A　優れている　7点、　B　適正　5点、　C　努力が必要　3点、　D　改善が必要　1点

判　断　基　準　項　目	評価	
3.　維持管理		
3－1　施設、備品等の適切な維持管理 施設、備品等が適切に管理され、良好な状態に保たれているか。	指定管理者 B	市 B

指定管理者記入欄	市記入欄
【アピールポイント】 担当者が巡回によって点検し、日常保全管理を実施している。 軽微な修理は、社員で対応し、場合によっては電気関連等の有資格者に協力を求めて対応している。 修繕が必要となってくると思われるものは、適宜、市役所担当者に報告している。 定期点検を行っている。	【評価の理由】 適切な施設、備品管理が出来ている。軽微な修繕を社員で対応する点は評価出来る。

3－2　清掃業務 清掃が適切に行われ、利用者が快適に利用できる環境が維持されているか。	指定管理者 B	市 B

指定管理者記入欄	市記入欄
【アピールポイント】 最低1日2回以上、場内の巡回を実施し、パトロール清掃を実施し、清潔を保っている。	【評価の理由】 出入口、駐車場内ともに清掃が行き届いており、快適に利用出来る状態である。

平成23～25年度・指定管理者評価シート

指定管理者名	摂津都市開発(株)	施設名	フォルテ摂津自動車駐車場

評価　A　優れている　7点、　B　適正　5点、　C　努力が必要　3点、　D　改善が必要　1点

判断基準項目	評価	
	指定管理者	市

3－3　施設の安全性の確保

利用者にとって安心、安全な環境が維持されているか。
また、事故、災害発生時の危機管理体制は適切に構築されているか。

指定管理者	市
A	B

指定管理者記入欄	市記入欄
【アピールポイント】 設備点検を実施し、安全な環境を維持している。 フォルテ摂津内に24時間体制で管理要員が常駐しており、迅速に対応できる体制を構築している。 非常時の連絡体制を整備している。 駐車場内の警報も、フォルテビルの防災センターに連動し、24時間監視できる体制を取っている。 建物内であるため死角が多く、以前から要望していた録画可能な防犯カメラが設置されたが、人の目で駐車場内の状況を確認し、防犯・防災に努めている。 鍵の保管、施錠体制について、担当者が実施し、日報等により報告を受け、適切に対応している。	【評価の理由】 防犯カメラだけでなく、人が巡回することにより防犯に努めている。非常時に24時間対応出来るよう体制が整備されている。 今後はBCP(事業継続計画)の策定、運用を期待する。

4.　収支の状況

4－1　財務状況

管理運営にあたり、適切な経理を行っているか。
また、財務状況に問題はないか。

指定管理者	市
B	B

指定管理者記入欄	市記入欄
【アピールポイント】 金銭の出入りの確認を徹底するため、担当者と他の社員が、通帳及び現金台帳を伝票等の書類と照合し、内容を確認した上で、決済に回している。 自己資本比率が80％を超える状況で推移している。	【評価の理由】 年次報告及び精算報告の通り、適切な経理を行っている。

平成23～25年度・指定管理者評価シート

指定管理者名	摂津都市開発(株)	施設名	フォルテ摂津自動車駐車場

評価　A　優れている　7点、　B　適正　5点、　C　努力が必要　3点、　D　改善が必要　1点

判断基準項目	評価	
4－2　経費の節減 適切な経費の節減に向けた取組が行われたか。 また、効果が現れているか。	指定管理者 B	市 B

指定管理者記入欄	市記入欄
【アピールポイント】 常に、節電をはじめ、一層の経費の節減に努め、駐車場要員の意識を高めるよう指導し取組んでいる。	【評価の理由】 人件費において経費削減に取り組んでおり、今後、他科目においても経費削減に向けて取り組むことを期待する。

5.　その他

5－1　市、関係機関及び地域との連携等 市、関係機関、地域との連携体制が適切に構築されているか。	指定管理者 A	市 A

指定管理者記入欄	市記入欄
【アピールポイント】 利用者の意見や苦情等があれば、市役所担当者に連絡するとともに、関係機関に通知し意見を求めるなど連携体制を構築している。 フォルテ摂津ビルの管理会社として、管理組合と連携体制を構築している。	【評価の理由】 市との連携体制の構築だけでなく、フォルテ管理組合と連携体制を構築し、駐車場業務以外の活動にも積極的に協力している。

指定管理者評価	平均点	5.29
摂津市評価	平均点	5.14

指定管理者名	摂津都市開発(株)	施設名	フォルテ摂津自動車駐車場

6. 評価項目では評価しきれなかった特筆事項(施設独自の工夫など)や改善すべき点

指定管理者記入欄	市記入欄
【アピールポイント】 駐車場が建物と連絡しているため、建物の管理会社として、24時間警備の防災センターとの連携を活用し、防犯、防災の面で、総合的に管理している。 「駅前放置自転車クリーンキャンペーン」に参加するなど啓発に努め、放置自転車対策事業にも積極的に取り組んでいる。	【特記事項】 駐車場はフォルテ摂津ビルとの一体管理であるため、ビル管理の防犯、防災設備を併用し、総合的な管理を行っていること、市の施策に積極的に参加している点は評価出来る。
【改善すべき点・課題】 近隣に安価なコインパーキングが増えており、利用台数に影響が出ている。定期料金、最大料金の見直しの要望がある。 駐車場内の照明器具の老朽化が進んでおり、LEDに取り換えることにより経費の削減が期待できる。 地下2階の立体駐車場スペースが狭く、利用しやすい環境に変更したい。	【特記事項】 料金の見直しについては、周辺駐車場等の状況を見極めたうえで検討する。 照明器具の交換については費用対効果を見極めたうえで、検討する。 立体駐車場については改善に向けて協議を行う。